

**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.16
"FUCHSBERGSTRASSE"
GÜNZENHAUSEN**

30.03.1994

12.04.1994

REINER ROTH

Diplomingenieur Architekt

RUPERT WIRZMÜLLER

Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Oberer Graben 3a, 85354 Freising

tel.08161/94311 fax. /91767

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.16 "FUCHSBERGSTRASSE"

Gemarkung Günzenhausen

30.03.1994

12.04.1994

Die Gemeinde Eching, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des §2 Abs.1, der §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.91 Abs.3 i.V. mit Art.7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als
SATZUNG.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 und 2 BauGB)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. GF 245 Maximale Geschoßfläche

z.B. GR 395 Maximale Grundfläche



Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)



Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

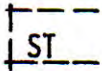
3. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Straßenbegrenzung



Einfahrt



offener Stellplatz

4. Grünflächen



Vorgartenzone (privat)



Privatgarten



extensive Obstwiese (privat)



Ausgleichsfläche (privat)

5. Gehölze



zu erhaltender Laubbaum



zu pflanzender Obstbaum



lockere Strauchgehölzpflanzung (Lage variabel)

6. Garagen und Nebenanlagen



Baugrenze (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Ga

Garagen, Stellplatzüberdachungen

S

Schuppen, Gewächshäuser

7. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen



Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

z.B. FOK = 469.90

verbindliches Erdgeschoßniveau, OK Fertigfußboden im EG

z.B. 469

verbindliche geplante Geländehöhe, Angabe in Meter üNN

3.0

Maßangabe in Meter



Hauptbaukörper



Firstrichtung

SD

Satteldach



Pulldach, zum Hauptbaukörper steigend



äußerster Verlauf einer Einfriedung



vorgeschlagene Grundstücksgrenze



Abgrenzung des Pufferbereiches (extensive Obstwiese)

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

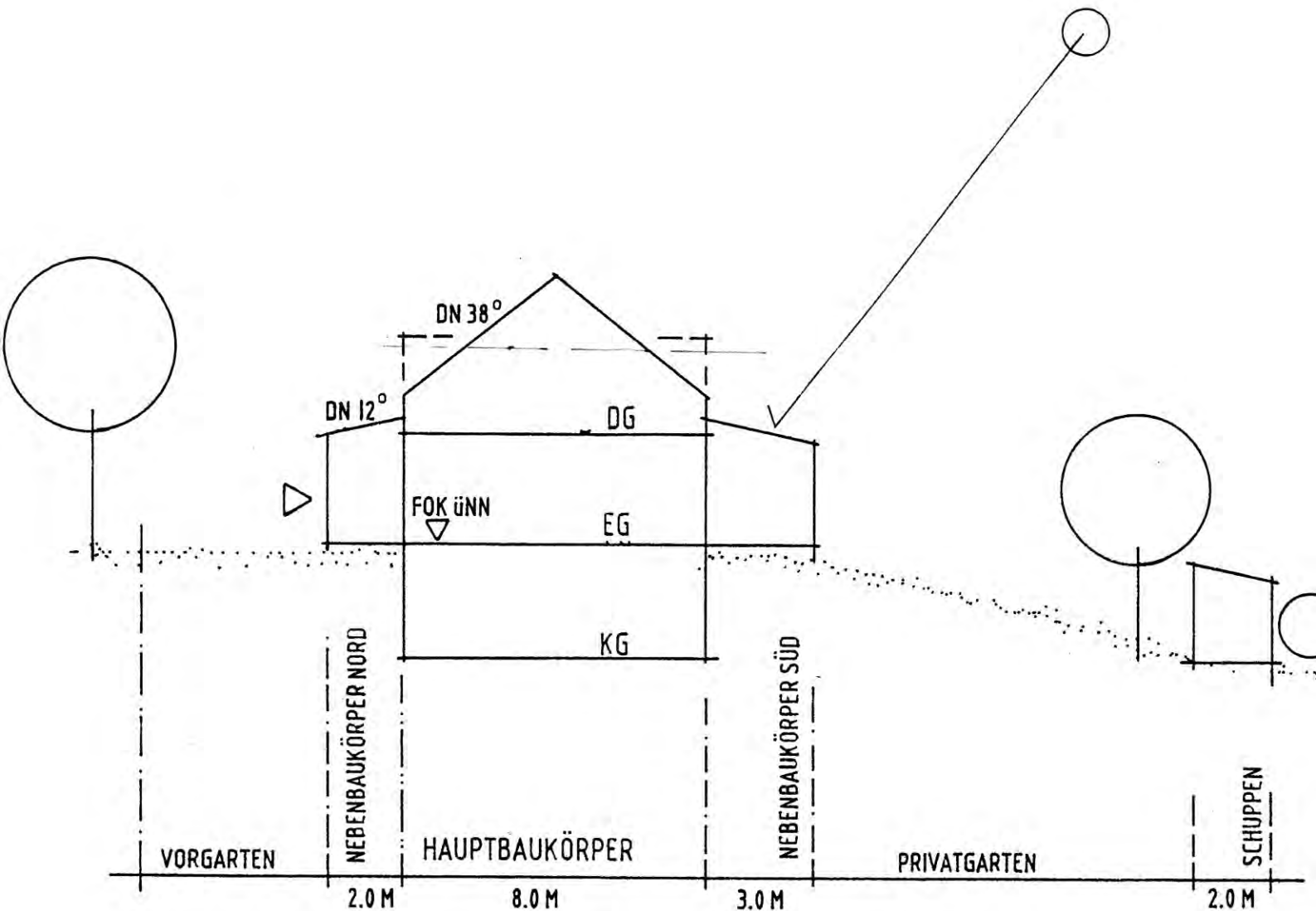
8. Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1. Der Bereich südlich der Fuchsbergstraße, Gemarkung Günzenhausen, wird gemäß §9 BauGB und §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet WA ausgewiesen.

8.2. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, der maximalen Geschoßfläche für jeden Baukörper sowie der maximalen Grundfläche bestimmt.

9. Baukörper und gestalterische Festsetzungen

Die baulichen Anlagen werden unterschieden in Hauptbaukörper, Nebenzbaukörper (Anbauzone), Garagen und Nebenanlagen. Bezugspunkt für alle Höhenangaben, auch der Wandhöhe, ist die zeichnerisch festgesetzte Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses FOK bzw. bei Garagen und Nebenanlagen das unmittelbar angrenzende Gelände.



9.1. Hauptbaukörper

Die maximale Haustiefe beträgt 8,0 m. Im Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß zulässig.

Die maximale Wandhöhe beträgt 5,50 m bei II bzw. 3,60 m bei I.

9.2. Nebenbaukörper

Die Nebenbaukörper sind in ihrer Gestaltung deutlich abgesetzte Anbauten an die Hauptbaukörper.

Die maximale Breite beträgt 50 % der Gebäudelänge der Hauseinheit, die maximale Firsthöhe (Schnittpunkt der Dachfläche mit der Außenwand Hauptbaukörper) ist 3,15 m über FOK Erdgeschoß.

In der Anbauzone Nord können zwischen den Nebenbaukörpern offene oder geschlossenen Glaskonstruktionen mit einer Bautiefe von max. 2,0 m errichtet werden.

In der Anbauzone Süd und West sind Wohnraumerweiterungen, Balkone, Pergolen und Glashäuser (max. Fassadenlänge 50 % des Hauptbaukörpers, Bautiefe max. 3,0 m) zulässig.

An den Giebelseiten darf innerhalb der Baugrenzen über die gesamte Breite angebaut werden.

9.3. Garagen und Nebenanlagen

Die maximale Wandhöhe beträgt 2,30 m über Gelände. Schuppen sind in Holzskelettbauweise zu errichten.

9.4. Dächer

Es sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

- Hauptbaukörper mit symmetrischem Satteldach, Dachneigung 38°
- Nebenbaukörper mit Pultdächern, zum Hauptdach ansteigend, Dachneigung 12°; als Ausnahme sind in der südlichen und westlichen Anbauzone Anlehnungsgewächshäuser mit 65° Neigung möglich
- Nebenanlagen Dachneigung 12°
- Garagen ausnahmsweise auch mit begrünten Flachdächern.

Als Dachdeckung sind ausschließlich zulässig:

- Hauptbaukörper: Ziegeldeckung oder Betondachstein naturrot
- Nebenbaukörper und Nebenanlagen: Titanzinkblech, Verglasung oder Begrünung möglich

Als Ausnahme sind in der nördlichen Anbauzone ebenfalls Ziegel oder Betondachsteine als Dachdeckung möglich.

Ein Abschleppen des Satteldaches des Hauptbaukörpers ist nicht zulässig.

Dachüberstände an Traufe und Ortgang dürfen beim Hauptbaukörper max. 0,30 m betragen, bei den Nebenbaukörpern sind Dachüberstände unzulässig.

Der Eindruck einer ruhigen, ausgewogenen Dachfläche darf durch Aufbauten nicht gestört werden (Fernwirkung!).

Als Dachaufbauten sind zulässig:

- Dachgauben: max. Breite 1,25 m, seitl. Abstand zum Ortgang mind. 3,0 m, zur nächsten Gaube mind. 2,0 m; Material Titanzinkblech/Glas
- Zwerchgiebel: max. Breite 2,0 m, zulässig nur auf der Zugangsseite nur einmal je Wohneinheit möglich; Material wie Fassade Hauptbaukörper, Deckung Ziegel oder Titanzinkblech
- Dachfenster: max. Größe ca. 75x120 cm, Anzahl begrenzt auf 2 Stück je Wohneinheit und Dachseite (im Dachgeschoß ist die Verwendung von Gauben oder Flächenfenstern nur alternativ zulässig, einheitlich für das gesamte Haus)
- Firstoberlichter zur Belichtung des Dachraumes, die Koppelung mit Kollektorflächen ist möglich; alternativ sind Sonnenkollektoren und Solarzellen nur im Bereich der südlichen Anbauzone zulässig

Dacheinschnitte sind unzulässig.

9.5. Materialien, Oberflächen, Einzelemente

Um den Eindruck eines langgestreckten Baukörpers zu erhalten, müssen Dach und Außenwände eines Gebäudes in Material und Farbe einheitlich sein. Die Nebenkörper sollen sich vom Hauptbaukörper deutlich absetzen, jedoch an der Zugangsseite eines Gebäudes in Fassaden- und Dachmaterial übereinstimmen.

Das Fassadenmaterial darf vom Dachrand bis zum Sockelbereich nicht wechseln.

Zulässiges Fassadenmaterial:

- Verputz, glatt verrieben, heller Anstrich
- Holzverschalung mit heller Farblasur

Unzulässig sind Fliesen- und Plattenverblendungen, Waschbeton, auffällig strukturierter Putz sowie Stoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung Umwelt und Gesundheit schädigen. Zum Schutz der Gewässerbiozönose im Graben sind Dächer, Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech unzulässig.

Innerhalb der südlichen Anbauzone sind ausschließlich Leichtbaukonstruktionen (Holz/Stahl) für Balkon, Glashäuser und Sichtschutzwände möglich.

Nebenanlagen und Garagentore müssen mit Holz verschalt werden.

10. Verkehrsanlagen

Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässig auszubilden.

10.1. Gehwege und Hauszugänge

Breite maximal 1,5 m; Entwässerung in Grünflächen

10.2. Stellplätze und Garagen

In den Bauanträgen sind die Stellplätze und Garagen nach folgendem Schlüssel auf den Grundstücken nachzuweisen:

- für Wohneinheiten bis 30 m² Wohnfläche 1,0 Ga/St
- für Wohneinheiten von 30-100 m² Wohnfläche 1,5 Ga/St
- für Wohneinheiten über 100 m² Wohnfläche 2,0 Ga/St

Abweichend von vorstehendem Schlüssel sind für Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung in jedem Fall 3 Stellplätze ausreichend.

Zufahrten sind unversiegelt auszuführen (Schotter), alternativ mit Rasenfugenpflaster; offene Stellplätze sind vollständig unversiegelt auszubilden (Schotterrasen).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind offene Stellplätze nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Der Stammschutz und das ungehinderte Wurzelwachstum der vorhandenen Großbäume muß gewährleistet bleiben.

11. Gelände, Einfriedungen, Ver- und Entsorgungsanlagen

11.1. Geländeänderungen, Stützmauern

Veränderungen des natürlichen Geländes sind nur in dem im Bauantrag dargestellten Ausmaß zulässig.

Im Bereich der Obstwiese (Aufschüttungen) und der Ausgleichsfläche (Abgrabungen) sind Veränderungen des derzeitigen Geländes nur bis zu 30 cm Höhe zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,5 m zulässig.

Ausführung als Naturstein-Trockenmauer oder mit Naturstein vollständig trocken verblendete Betonmauer.

Beton-Böschungssteine sind unzulässig (Alt.: Weidenfaschinen).

11.2. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig in dem im Plan gekennzeichneten Umfang als Maschendrahtzäune, bzw. unbehandelte Hanichel- oder Holzlattenzäune bis 1,2 m Höhe.

Ausführung im gesamten Geltungsbereich einheitlich.

Die Höhe von Zaunsockeln darf max. 8 cm betragen.

Gartenmauern sind unzulässig.

Zwischen den Hauseinheiten sind berankte Sichtschutzspaliere möglich (max. Höhe 2,0 m, max. Länge 3,0 m).

11.3. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Aufstellung von Müll- und Wertstofftonnen bzw. -containern ist nur innerhalb der Nebenanlagen oder Nebenbaukörper zulässig.

11.4. Hausanschlüsse

Hausanschlußsäulen müssen in die Fassaden oder in die Nebenanlagen integriert werden.

11.5. Oberflächenwasser ist zu versickern oder in die Retentionsflächen zu leiten (siehe Hinweise Ziffer 15).

12. Baumschutz und Gehölzpflanzung

Die Gestaltung der gesamten Freianlagen hat spätestens ein Jahr nach der Rohbaufertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

12.1. Schutz des Baumbestandes

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind unter allen Umständen zu erhalten.

Während der Bauzeit sind geeignete Schutzmaßnahmen zu ergreifen: Stabile Absperrung des Wurzelbereiches in einem Radius von 2,0 m um den Stamm vor Beginn der Baumaßnahmen.

In diesem Bereich ist jegliche Veränderung des Geländes, das Befahren mit Maschinen und die Lagerung von Boden oder Baustoffen unzulässig.

12.2. Klein- und Obstbäume

Arten: Süßkirschen, Apfel, Birne, Zwetschge, Quitte oder Walnuß.

Pflanzqualität: Stammumfang mind. 10 cm, Hochstämme mit Ballen

Anzahl: mind. 3 Stück je Grundstückspartzeile,

ab 700 m² Grundstücksfläche 5 Stück

Lage: variabel, jedoch in der extensiven Obstbaumzone.

12.3. Strauchgehölzpflanzung

In den im Plan gekennzeichneten Bereichen ausschließlich mit standortheimischen Arten, z.B. Hasel, Weißdorn, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Kornelkirsche, Salweide.

Pflanzgröße mind. 100-150, Pflanzabstand max. 1,0 x 1,0 m

13. Grünflächen

13.1. Privatgarten und Vorgartenzone (privat)

Aufschüttungen sind mit flachen Böschungen (max 1:3) an das Urgelände anzufügen.

Die befestigten und versiegelten Flächenanteile sind zu minimieren.

13.2. Extensive Obstwiesen

In diesem Bereich sind die Grünflächen als extensive Streuobst- oder Blumenwiesen anzulegen und zu bewirtschaften.

Nadelgehölze sind unzulässig.

Gehölzpflanzungen dürfen nur mit Arten der potentiellen natürlichen Vegetation, sowie mit Obstbaum-Hochstämmen erfolgen.

weitere zulässige Arten: Vogelkirsche, Wildpflaume, Wildapfel und Mostsorten, Traubenkirsche, Wildbirne, Maulbeerbaum, Walnußbaum, Speierling.

Aufschüttungen sind nur bis max. 30 cm zulässig.

13.3. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen dienen als naturnahe Retentionsflächen für das anfallende Niederschlagswasser. Sie sind wie die Obstwiesen anzulegen und zu bewirtschaften. In der nicht abgedichteten Retentionsmulde soll eine Initialpflanzung mit Röhrichsoden erfolgen.

Aufschüttungen sind unzulässig, Abgrabungen nur bis 30 cm erlaubt
Ausnahme: Abgrabungen zur Biotopgestaltung

C. Hinweise

14. In der Nachbarschaft des Baugebietes erfolgt aktive landwirtschaftliche Nutzung. Daher ist mit Geruchs-, Lärm- und Staubeinwirkungen von den Betriebsflächen im Süden und Osten zu rechnen.
15. Das Abwasser wird im Trennsystem erfaßt; abweichend von der üblichen Praxis soll das Dachwasser und ggf. das nicht verunreinigte Tagwasser in die offenen Wiesengräben im Süden geleitet werden. Am unteren Rand der Obstwiese versickert es in einer flachen Retentionsmulde (Notüberlauf in Sickerschacht). Die Speicherung des Regenwassers in Zisternen und Nutzung im Haushalt wird empfohlen.
16. Lage und Konzeption des Baugebietes erlauben eine intensive Nutzung der Sonnenenergie. Wird auf den Einbau von Kollektoren dennoch verzichtet, so sollen die entsprechenden Vorkehrungen für eine spätere Nachrüstung getroffen werden.
17. Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten.
Das bedeutet:
 - getrennte Lagerung des belebten Oberbodens in niedrigen Mieten Wiedereinbau im Bereich des Privatgartens oder in Ackerflächen durch Aufbringung einer max. 30 cm dicken Schicht
 - weitgehender Massenausgleich durch Einbau eines Teiles der Aushubmassen im Gartenbereich, wobei die Festsetzungen für die Schutzbereiche und für die Anpassung an das Urgelände zu beachten sind
 - Einbau der Überschubmassen nur an dafür genehmigten Standorten bevorzugt für notwendige Auffüllungen in anderen Baugebieten.
18. Da sich nördlich des Planungsgebietes oberhalb des Hanges durch Aufsammlungen nachgewiesene Bodendenkmäler befinden, ist in den Einzelbaugenehmigungen besonders darauf hinzuweisen, daß Bodendenkmäler, die bei Verwirklichung der Bauvorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unterliegen und unverzüglich dem Bayr. Amt für Denkmalpflege zu melden sind.
19. Mit dem Auftreten von Hangquellen und daraus resultierenden Problemen bei der Gebäudegründung und Kellerabdichtung ist zu rechnen.
Die Gebäude sind gegen drückendes Hang- und Grundhochwasser zu sichern.
20. Das Baugebiet liegt ca. 800 m westlich der Autobahn A9 München-Nürnberg. Die Start- und Landeschneisen des Großflughafens M II tangieren den Ortsteil Günzenhausen.
Bei entsprechenden Windlagen ist mit stark erhöhten Schallwerten zu errechnen.